

## PERANAN KONSULTAN MANAJEMEN KONSTRUKSI PADA TAHAP PELAKSANAAN (STUDI KASUS : PEMBANGUNAN STAR SQUARE)

Victor Michael Tyson Lempoy

G.Y. Malingkas, B.F Sompie, D.R.O. Walangitan

Fakultas Teknik, Jurusan Sipil, Universitas Sam Ratulangi

email: itoy\_squall20@yahoo.com

### ABSTRAK

*Penggunaan jasa konsultan manajemen konstruksi biasanya hanya pada proyek berskala besar, dimana konsultan manajemen konstruksi berperan untuk mengelola manajemen proyek. Meskipun demikian, penggunaan jasa konsultasi ini tidak menjamin suatu proyek pembangunan bisa berjalan lancar. Berbagai permasalahan pada tahap pelaksanaan pembangunan sering terjadi. Faktor-faktor penyebabnya antara lain: organisasi proyek yang tidak tertata rapi, sumber daya manusia yang tidak profesional ataupun kendala alam. Oleh karena itu, perlu ditinjau apa saja peranan konsultan manajemen konstruksi dan bagaimana implementasi peranan tersebut dilapangan.*

*Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tugas dan tanggung jawab Konsultan Manajemen Konstruksi terhadap pelaksanaan proyek pembangunan Star Square*

*Dalam pelaksanaan penelitian disusun suatu lingkup perencanaan yang meliputi: studi literatur, persiapan menentukan data yang diperlukan, pengambilan data primer langsung dari objek yang diteliti melalui survei lapangan dan wawancara, pengumpulan data sekunder, analisis data dan penarikan kesimpulan.*

*Proyek pembangunan Star Square masih dalam tahap awal, namun dalam pelaksanaannya menunjukkan adanya keterlambatan waktu pelaksanaan proyek dikarenakan adanya masalah dalam pengiriman material, adanya perbedaan orientasi hari libur diantara pihak-pihak yang terlibat dalam proyek. serta kurangnya peran konsultan manajemen konstruksi dalam mengatasi masalah keterlambatan tersebut.*

*Kata Kunci : konsultan manajemen konstruksi, pelaksanaan, waktu.*

### PENDAHULUAN

#### Latar Belakang

Dalam suatu pelaksanaan proyek konstruksi terdiri dari serangkaian aktivitas-aktivitas yang saling berkaitan satu dengan yang lain. Untuk itu, diperlukan suatu manajemen konstruksi yang tepat dan dapat mengendalikan suatu proyek konstruksi mulai dari tahap perencanaan, tahap perancangan, tahap pelelangan, tahap pelaksanaan dan tahap sesudah pelaksanaan. Dalam mengendalikan tahap demi tahap tersebut, dibutuhkan konsultan manajemen konstruksi.

Saat ini masih saja sering terjadi keterlambatan dan penyimpangan kualitas konstruksi pada tahap pelaksanaan proyek bukan hanya disebabkan oleh faktor alam, tetapi juga disebabkan oleh beberapa hal antara lain koordinasi, komunikasi,

administrasi, pemberdayaan tenaga kerja sebagai sumber daya manusia yang kurang optimal.

Penggunaan jasa konsultasi proyek atau lebih dikenal dengan konsultan manajemen konstruksi biasanya digunakan pada proyek berskala besar, dan merupakan suatu tim kerja yang memiliki keahlian dalam mengelola manajemen proyek dan bertugas memantau, mengendalikan serta ikut terlibat pada proses proyek. Sehingga di harapkan mampu mengatasi dan mengantisipasi penyimpangan serta masalah dalam suatu proyek pembangunan.

Berkaitan dengan hal-hal tersebut di atas, maka peneliti tertarik melihat sejauh mana Peranan Konsultan Manajemen Konstruksi pada tahap Pelaksanaan Proyek Pembangunan. Dalam penelitian ini, peneliti mengambil studi kasus pembangunan Star Square.

### Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan serta mengevaluasi peran Konsultan Manajemen Konstruksi pada tahap pelaksanaan proyek pembangunan Star Square.

### Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberi pengetahuan dan informasi dalam pengembangan ilmu manajemen khususnya dibidang teknik sipil tentang Peranan Manajemen Konstruksi pada tahap pelaksanaan.

### Batasan masalah

Pada dasarnya proyek-proyek pembangunan meliputi tahapan perencanaan, perancangan, pelelangan, pelaksanaan, dan sesudah pelaksanaan. Dalam penelitian ini, masalah dibatasi pada tahap pelaksanaan pembangunan Star Square.

### LANDASAN TEORI

Manajemen terdapat dalam semua kegiatan manusia baik dalam rumah tangga, pemerintah, perusahaan, dan sebagainya. Oleh karena itu, manajemen perlu untuk dipelajari dan selanjutnya diaplikasikan. Berikut ini pengertian dasar manajemen menurut beberapa tokoh manajemen yang telah mendefinisikan manajemen (Tarore dan Mandagi, 2006). Manajemen konstruksi dapat dipahami sebagai suatu proses manajemen, dimana manajemen terdiri dari serangkaian tahap kegiatan yang diarahkan dalam rangka mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan.

Konsultan manajemen konstruksi adalah suatu badan/lembaga multidisiplin profesional, tangguh dan independen yang bekerja untuk pemilik proyek dari saat awal perencanaan sampai pengoperasian proyek, mampu bekerjasama dengan konsultan perencana (*architect engineer*) guna mencapai hasil yang optimal dalam aspek waktu, biaya serta kualitas seperti yang sudah ditentukan atau diinginkan sebelumnya (Tarore dan Mandagi, 2006).

Dilihat dari sumber daya dan waktu yang diperlukan, maka proyek dapat merupakan kegiatan yang berskala besar, sedang ataupun kecil.

### METODOLOGI PENELITIAN

Dalam pelaksanaan penelitian disusun suatu lingkup perencanaan yang meliputi. Studi Literatur, mencari bahan pustaka untuk menunjang penelitian. Persiapan, menentukan data yang akan diperlukan dalam penelitian. Pengambilan data, terbagi menjadi data primer, adalah data langsung dari objek yang diteliti, yaitu melalui survei lapangan dan wawancara. Data sekunder, adalah data yang diambil dari data yang telah ada atau data yang telah disurvei sebelumnya oleh instansi atau badan usaha lain. Kemudian dilanjutkan dengan analisis data dan kesimpulan.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Data proyek :

Nama Proyek : Pembangunan *StarSquare*

Lokasi Proyek : Kompleks Bahu Mall,

Jln. Wolter Mongisidi, Manado.

Konsultan Manajemen Konstruksi :

PT. Recta Construction.

Pemberi Tugas:

PT. Artoda Karya Gemilang.

#### Peranan Konsultan Manajemen Konstruksi (KMK) PT. Recta Construction terhadap Pelaksanaan Pembangunan Star Square

1. Mengkoordinir dan memberi pengarahan pada pihak-pihak yang terlibat.
2. Melaksanakan pengawasan pekerjaan di lapangan.

Dari hasil tinjauan kembali/pengawasan KMK secara keseluruhan, didapat beberapa pekerjaan yang cacat atau harus diperbaiki. Dalam perbaikan tersebut, KMK akan terus mengawasi sampai pekerjaan tersebut selesai diperbaiki. Pengawasan dilakukan dengan menilai pekerjaan sesuai/tidak sesuai dengan spesifikasi. Konsep pengawasan pekerjaan pengawasan disebut pengawasan preventif, yaitu meminimalkan kesalahan yang mengakibatkan pembongkaran dan pengulangan pekerjaan yang tidak perlu karena kesalahan gambar/mutu pekerjaan yang tidak sesuai dengan ketentuan.

3. Memproses sertifikat dan berita acara yang diperlukan selama pelaksanaan.  
Konsultan memproses berita acara serah terima lapangan berita acara serah terima lapangan sebagai site proyek yang diserahkan dari PT. Artoda Karya Gemilang selaku pihak pertama/pemilik dan diserahkan kepada PT. Wijaya Karya selaku pihak kedua/kontraktor.
4. Mengendalikan jadwal pelaksanaan berdasarkan jadwal induk.  
Peranan KMK PT. Recta Construction dalam mengendalikan jadwal pelaksanaan tidak dijalankan sepenuhnya. Masalah keuangan dalam pembangunan proyek Star Square tidak dapat ditanggung oleh KMK. Segi manajemen keuangan dari kontraktor-kontraktor yang kurang, menyebabkan kontraktor-kontraktor tersebut hanya mengandalkan biaya dari pemilik proyek.
5. Mengkoordinir ketersediaan fasilitas pendukung.  
Fasilitas-fasilitas pendukung sudah disediakan oleh pemilik proyek PT. Artoda Karya Gemilang. Fasilitas pendukung tersebut termasuk didalamnya pengadaan air, listrik, telepon, kantor, gudang, mess, dll. KMK PT. Recta Construction bertanggung jawab atas penggunaan fasilitas pendukung tersebut dan memastikan bahwa fasilitas tersebut digunakan sebagaimana mestinya.
6. Memimpin rapat koordinasi lapangan.  
KMK PT. Recta Construction murni sebagai wakil pemilik proyek dan wajib memimpin rapat koordinasi lapangan. Di dalamnya dibahas kendala-kendala yang dihadapi kontraktor dan bagaimana cara mengatasinya. Rapat koordinasi dilaksanakan setiap hari Kamis.
7. Memberikan rekomendasi untuk menunjuk kontraktor dan sub-kontraktor spesialis.  
Dalam proyek ini, peran KMK PT. Recta Construction tidak diberi tanggung jawab oleh pemilik proyek untuk mengurus peran ini.
8. Memproses pengadaan gambar kerja dan contoh material dari kontraktor.  
Konsultan memproses gambar dari kontraktor PT. Wijaya Karya untuk pemancangan tiang pondasi.
9. Mengawasi pengadaan dan kualitas tenaga kerja, material dan peralatan dari para kontraktor.  
Konsultan manajemen konstruksi mengawasi pekerjaan di lapangan, dan disesuaikan dengan apa yang dilaporkan kontraktor pada laporan harian.
10. Menyiapkan prosedur untuk perubahan dan pekerjaan tambahan.  
Konsultan memberi instruksi untuk penambahan pekerjaan pemancangan di area *West Entrance*.
11. Menyusun program untuk keselamatan kerja dan keamanan proyek.  
- *Tidak dilaksanakan.*  
Keselamatan kerja: KMK menerapkan program keselamatan secara konsisten seperti: pembersihan proyek, pemakaian helm, sepatu lapangan, identitas pekerja, pemasangan jaring pengaman, rambu di sekeliling lubang terbuka (galian, lift), tanda dilarang merokok di dalam proyek, kotak P3K dan menyediakan asuransi JAMSOSTEK untuk para pekerja. Program keselamatan kerja akan meningkatkan produktivitas para pekerja. Keamanan proyek: Penjagaan proyek dengan menyediakan satpam untuk jaga dalam hal ini KMK tidak diberi tanggung jawab untuk peran ini.
12. Menyusun laporan berkala dan merekam data-data lapangan.  
Dalam laporan bulanan KMK PT. Recta Construction terhadap PT. Artoda Karya Gemilang berisikan :
  - a) Status paket pekerjaan.
  - b) Legalitas dan data-data pelaksanaan.
  - c) Lampiran foto kegiatan lapangan dan monitoring cuaca.
13. Memproses pembayaran para kontraktor.  
Kontraktor dibayar per bulan dan didasarkan pada volume pekerjaan yang dicapai per bulan. Pencapaian volume tersebut dapat dilihat pada *weekly progress*. Dalam 1 bulan, kontraktor memasukkan 4 *weekly progress*.
14. Memproses tuntutan.  
Pihak KMK belum menerima laporan Tuntutan dari pihak yang terlibat dalam proyek ini.
15. Memproses pengadaan gambar lengkap.  
KMK PT. Recta Construction belum diperlukan untuk memproses gambar yang diajukan pihak kontraktor.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Pada tahap pelaksanaan pembangunan Star Square, konsultan manajemen konstruksi cukup berperan dengan baik dalam koordinasi, walaupun ada beberapa tugas yang tidak/belum dilaksanakan. Permasalahan yang di temui adalah terjadinya keterlambatan dalam pengiriman material serta kurangnya peran dari konsultan dalam mengatasi masalah ini. Namun, walau ada sedikit keterlambatan,

pelaksanaan proyek ini berjalan sesuai jadwal yang direncanakan.

### **Saran**

Dengan melihat pelaksanaan proyek Star Square, peneliti memberikan saran agar supaya konsultan manajemen konstruksi lebih memberikan perhatian terhadap masalah-masalah yang timbul terutama masalah keterlambatan pengiriman material, serta mewujudkan kerja sama yang lebih baik antara pihak-pihak yang terlibat dalam proyek sehingga akan memberikan landasan kuat bagi pelaksanaan proyek.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Tarore, HuiBERT, dan Mandagi, Robert J.M., 2006. *Sistem Manajemen Proyek Konstruksi (SIMPROKON)*, Tim Penerbit JTS Fakultas Teknik Universitas Sam Ratulangi. Manado.